**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**аренды земельного участка**

г. Петрозаводск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года

**Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Первого заместителя министра Логиновой Маргариты Николаевны, действующей на основании доверенности от 8 ноября 2017 года № 33/2017, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая (ый) в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.1, пунктом 1 статьи 39.6, пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации на основании протокола о результатах аукциона от № , заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, находящийся в государственной собственности Республики Карелия, с кадастровым номером 10:20:0015511:363, площадью 1282 кв. м, адрес (местоположение): Республика Карелия, Прионежский район, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома. Территориальная зона – Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (далее по тексту – Участок).

Участок предоставляется для индивидуального жилищного строительства в границах, в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.

На момент подписания Договора Арендатор произвел осмотр принимаемого в аренду Участка, ознакомлен со всеми его характеристиками, претензий к Арендодателю не имеет.

**2. Срок Договора**

1. Договор заключается на срок 20 лет, с момента подписания акта приема-передачи Участка.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Арендная плата за земельный участок установлена по результатам аукциона и составляет рублей в год.

Перечисленный Арендатором задаток для участия в торгах засчитывается в счет оплаты арендной платы.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором на счет Управления Федерального казначейства по Республике Карелия (Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия)

№ счета: 40101810600000010006; Банк получателя: Отделение – НБ Республика Карелия

БИК: 048602001

ИНН: 1001040110

КПП: 100101001

ОКТМО: 86636000

КБК: 806 1 11 05022 02 1000 120 – на сумму основного платежа

806 1 16 90020 02 0000 140 – пени

ежеквартально до 15 числа первого месяца текущего квартала

3.3. Арендная плата начисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

3.4. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения Договора, индексируется в одностороннем порядке Арендодателем исходя из уровня инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Об изменении размера арендной платы в случае ее индексации Арендодатель уведомляет Арендатора письмом по указанному в настоящем Договоре адресу.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение фактических убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи не позднее дня подписания настоящего договора (Приложение № 1).

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Производить по согласованию с Арендодателем неотделимые улучшения, не связанные с целями, для которых предоставляется земельный участок. При этом стоимость неотделимых улучшений, при прекращении Договора, не возмещается.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Договором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля и надзора доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.6. Письменно уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, в том числе об изменении почтового адреса, места жительства или места пребывания, в трехдневный срок с момента внесения соответствующих изменений.

4.4.7. Соблюдать правила пожарной безопасности.

4.4.8. Содержать Участок и прилегающую территорию в нормальном санитарном состоянии.

4.4.9. Безвозмездно и беспрепятственно предоставлять доступ к объектам общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.).

4.4.10. Не препятствовать размещению на Участке межевых и геодезических знаков и обеспечивать возможность подъезда к ним.

4.4.11. После окончания срока действия договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже первоначального.

4.4.12. По истечении срока последнего платежа ежегодно обращаться к Арендодателю для составления акта сверки по уплате арендной платы.

4.4.13. Не нарушать прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

4.4.14. Соблюдать ограничения предусмотренные установленные Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и пунктом 4.14 Свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Соблюдать при использовании земельного участка требования, предусмотренные Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Соблюдать при использовании земельного участка требования, предусмотренные, Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

4.4.15. В случае, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на дату принятия Арендатором решения о передаче своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе о передаче арендных прав земельного участка в залог и внесении их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передаче земельного участка в субаренду получение согласия Арендодателя не требуется, Арендатор обязан уведомить Арендодателя о совершении указанных в настоящем пункте действий в течение 10 рабочих дней.

4.4.16. В случае, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на дату принятия Арендатором решения о передаче своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе о передаче арендных прав земельного участка в залог и внесении их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передаче земельного участка в субаренду для совершения указанных действий не установлено право Арендатора совершать передачу прав и обязанностей по Договору или передачу Участка с субаренду без согласия Арендодателя, Арендатор имеет право совершать указанные действия только после получения письменного согласия Арендодателя.

4.4.17. По истечении трех лет с момента заключения Договора, предоставить Арендодателю документы, подтверждающие надлежащее использование Участка, отсутствие признаков неиспользования Участка в указанных в Договоре целях, отсутствие значительного ухудшения экологической обстановки в результате использования Участка.

4.4.18. При прекращении действия договора в 3-дневный срок передать Арендодателю земельный участок по акту приема-передачи. При передаче Арендатором земельного участка Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора Арендатор обязан оплатить арендную плату за пользование земельным участком до момента фактической передачи земельного участка и начисленные пени (при наличии) в соответствии с п.5.2 Договора.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются по реквизитам, указанным в пункте 3.2. Договора.

5.3. При нарушении Арендатором условий пунктов 4.4.2, 4.4.16 и 4.4.17 Договора Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере годовой арендной платы, установленной Договором.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.5. В случае ухудшения первоначального состояния переданного в аренду земельного участка, в том числе повлекшего существенное снижение его стоимость, Арендатор возмещает Арендодателю понесенный ущерб.

**6. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору (за исключением пункта 3.2 Договора) оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью Договора и направляются сторонам Договора по адресу, указанному в Договоре.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

6.3. Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения Договора в следующих случаях:

6.3.1. Использования Участка, приводящего к значительному ухудшению экологической обстановки, порче земель;

6.3.2. Невнесения арендной платы (в том числе частичного) более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного срока платежа, независимо от её последующего внесения;

6.3.3. При ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

- использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением и условиями Договора;

- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- неиспользовании земельного участка, в целях, указанных пункте 1.1. Договора, в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

- иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

6.3.4. При изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

6.3.5. Принятия к рассмотрению судом заявления о признании арендатора банкротом или введение соответствующей процедуры банкротства, принятие решения о начале процедуры ликвидации арендатора;

6.3.6. Передачи земельного участка в субаренду, иное пользование третьим лицам, передачи прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, внесение в качестве вклада в уставный капитал с нарушением требований пунктов 4.4.15 и 4.4.16 Договора или действующего законодательства Российской Федерации.

6.4. Если в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации досрочное расторжение договора аренды земельного участка по требованию арендодателя возможно исключительно на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка Арендатором, существенными нарушениями Договора считаются, в том числе, действия (бездействия) Арендатора, перечисленные в подпунктах 6.3.1-6.3.3, 6.3.6 Договора, а также иные действия (бездействие) Арендатора, существенно нарушающие условия Договора и требования действующего законодательства.

6.5. Прекращение Договора не влечёт прекращение обязательств по уплате арендной платы и пени, а также по исполнению иных обязанностей, установленных Договором, которые не исполнены Сторонами на момент прекращения Договора.

6.6. Уведомление об отказе от исполнения Договора направляется Арендодателем Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

**7. Рассмотрение и урегулирование споров**

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Споры Сторон по исполнению условий настоящего Договора, неурегулированные путём переговоров, решаются в судебном органе, расположенном по месту нахождения Арендодателя.

7.3. Если в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для обращения в суд установлен обязательное досудебное урегулирование спора, претензия направляется другой стороне заказным письмом. Спор в данном случае может быть передан на разрешение суда по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня направления претензии (требования).

**8. Особые условия договора**

8.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

8.2. Стоимость отделимых и неотделимых улучшений земельного участка возмещению Арендатору (или его правопреемнику) не подлежит как во время действия настоящего Договора, так и после прекращения Договора.

**9. Приложения к Договору**

Нижеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

* Приложение 1: Акт приема-передачи земельного участка.

**10. Реквизиты Сторон**

Арендодатель: Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия

185035, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Герцена,13

ИНН 1001040110, КПП 100101001, ОКПО 00079065

Арендатор:

**Подписи сторон**

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019

**АКТ**

**приема-передачи земельного участка**

г. Петрозаводск от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019

Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду земельный участок, находящийся в государственной собственности Республики Карелия, с кадастровым номером 10:20:0015511:363, площадью 1282 кв. м, адрес (местоположение): Республика Карелия, Прионежский район, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома. Территориальная зона – Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**.**

Участок сдал: Участок принял:

Арендодатель: Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.